

सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना जमीन
देण्यासंबंधातील धोरण
शासन निर्णय दिनांक ९/७/१९९९
मधील तरतुवीवाबत स्पष्टीकरण/खुलासा.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्र.एलसीएस १०/२००२/प्र.क्र. ३४४/ज-१
मंत्रालय,मुंबई-४०० ०३२,
दिनांक : ३ जुलै,२००३

वाचा : शासन निर्णय,महसूल व वन विभाग क्र.एलसीएस १०९५/प्र.क्र. ३७/९५/ज-१, दिनांक ९ जुलै,१९९९.

परिपत्रक:

शासन निर्णय,महसूल व वन विभाग क्र.एलसीएस १०९५/प्र.क्र. ३७/९५/ज-१, दिनांक ९ जुलै,१९९९ अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना जमिन देण्यासंबंधातील धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. हे धोरण राबविताना काही शंका/अडचणी उपस्थित झाल्याने त्यावाबत शासनाकडे विचारणा करण्यात आली आहे. सदर धोरणाच्या अंमलबजावणीमध्ये सर्व जिल्हांमध्ये सुसूत्रता व एकवाक्यता असावी या दृष्टीने हे मुद्दे/शंका व त्यावरील खुलासा खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे :-

अ.क्र.	मुद्दा/शंका	अभिप्राय/खुलासा
१	शासन निर्णय,दिनांक ९/७/१९९९ सोबतचे जोडपत्र "ब" मध्ये सदनिका हस्तांतरणासाठी आवश्यक कालावधी व हस्तांतरण फी या शिवाय सदनिका हस्तांतरणासाठी कोणतेही निर्बंध घालण्यात आलेले नाहीत, ही धारणा पक्की करावी.	खालील खुलाश्याच्या अधिन राहून जिल्हाधिकारी यांची धारणा पक्की करण्यात येते. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील कोणत्याही सदस्यास सदनिका हस्तांतरीत करावयाची असल्यास संस्थेकडून त्यांनी शासनाने बेळोवेळी विहित केलेल्या टक्केवारीनुसार मागासवर्गीय प्रवर्गातील सदस्यांचा संस्थेत अंतर्भाव केला असल्याचा दाखला देणे आवश्यक राहील. विहित कालावधीपूर्वी सदनिकेच्या हस्तांतरण / विक्रीचे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. व त्याविरुद्ध शर्तभंगाची कारवाई करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.
२	सदनिका भाड्याने दिल्यास प्रदान करावयाची विहित अधिमूल्याची रकम शासन निर्णयाच्या दिनांक ९/७/१९९९ पासून गणना करून प्रदान करावयाची आहे.	दिनांक ९/७/९९ अथवा सदनिका प्रत्यक्ष भाड्याने दिल्याची तारीख,यापैकी जी नंतर असेल त्या तारखेपासून अधिमूल्याच्या रकमेची गणना करावी.
३	जोडपत्र -ब मधील ९-अ येथे (खाजगी व्यक्तीसाठी) कालावधीसाठी "पूर्णत्वाचा दाखला" व ९-ब येथे (शासकीय कर्मचा-यांच्या कालावधीसाठी) मात्र "सदनिकेचा ताबा "	खाजगी (अशासकीय) सदस्यांवाबत सदनिका हस्तांतरणासाठी पूर्णत्वाचा दाखला मिळालेल्या दिनांकापासून, तर शासकीय कर्मचा-यांच्या वाबतीत ताबा मिळाल्याच्या दिनांकापासून १५

	<p>नमूद करण्यात आला आहे. वास्तविक मुंबईसारख्या कार्पोरेशन्समध्ये पूर्णत्वाच्या दाखला मिळण्यास बराच कालावधी लागतो. यासाठी ताबा प्रमाणपत्रा (Occupation certificate) पासून हा कालावधी गणण्यात यावा.</p>	<p>वर्षे अथवा सेवानिवृत्ती यापैकी जे अगोदर घडेल तेथपासून कालावधी गणण्यात यावाअशी तरतुद सद्या आहे. परंतु पूर्णत्वाच्या दाखला मिळण्यामध्ये खुप विलंब होत असल्यामुळे ५ वर्षे हा कालावधी मोजण्यात अडचणी येत आहेत ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे शासनाने आता असा निर्णय घेतला आहे की, शासकीय सदस्याप्रमाणे खाजगी सदस्यासाठी देखील हस्तांतरणाचा विहीत कालावधी हा ताबा मिळाल्याच्या दिनांकापासून अथवा पूर्णत्वाच्या दाखला मिळाल्यापासून, यापैकी जे अगोदर घडेल ते, हा कालावधी मोजण्यात यावा. सदनिकांचे हस्तांतरण/विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी (उदा. अशासकीय सदस्यांसाठी ५ वर्षे व शासकीय सदस्यांसाठी १५ वर्षे) सदनिकांचे हस्तांतरण अथवा विक्री करण्यावर बंधन आहे. त्यामुळे असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. अशा प्रकरणी शर्तभंगाची कार्यवाही करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत.</p>
४	<p>अशासकीय व्यक्तीना ५ वर्षांपूर्वी सदनिका हस्तांतर करता येत नाही तथापि ५ वर्षे मुदतीपूर्वी भाड्याने दिलेल्या सदनिकेच्या अधिमूल्याची गणना कोणत्या आधारे करावयाची हे स्पष्ट करण्यात यावे.</p>	<p>वरील मुद्या ३ प्रमाणे. सदनिका ५ वर्षांची विहीत मुदत पुणे होण्यापूर्वीच भाड्याने दिली असल्यास खाजगी व्यक्तीसाठी परि.९५ मधील ५ वर्षांनंतरच्या पहिल्या टप्प्याच्या दराने (५%) व शासकीय कर्मचारी सदस्यांसाठी परि.९-ब मधील पहिल्या टप्प्याच्या दराने (५%) अधिमूल्य भरावे लागेल.</p>
५	<p>सदनिकेची एकदा विक्री झाल्यानंतर त्याचा सदनिकेच्या दुस-या विक्रीच्या वेळी शासनास हस्तांतरण फी देय राहणार नाही.</p>	<p>शासनाने सबलतीने दिलेल्या जमिनीवर त्याचा भोगबटा घेणारी संस्था वा अशा संस्थेचे सदस्य हे भोगबटावर वर्ग-२ म्हणूनच जमीन/सदनिका धारण करतील. यासाठी प्रत्येक व्यवहाराच्या वेळी शासनास विहित केलेले अधिमूल्य/फी द्यावी लागेल.</p>
६	<p>सदनिका हस्तांतरणाबाबत कालावधीचा निर्बंध असून विहित कालावधीनंतर सदनिका हस्तांतर करता येते, परंतु या कालावधीपूर्वी किंवा संस्था रजिस्टर झाल्यानंतर आणि इमारत पूर्ण होण्यापूर्वी अपरिहार्य कारणामुळे एका सदस्यांवजी अन्य सदस्य घ्यावा</p>	<p>या ठिकाणी हे स्पष्ट करण्यात येते की, सदनिकांचे हस्तांतरण/विक्रीसाठी विहित करण्यात आलेल्या कालमर्यादेपूर्वी (उदा. अशासकीय सदस्यांसाठी ५ वर्षे व शासकीय सदस्यांसाठी १५ वर्षे) सदनिकांचे हस्तांतरण अथवा विक्री करण्यावर बंधन आहे. त्यामुळे असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. त्यामुळे</p>

	लागतो. अशा वेळेस हस्तांतरण फी बाबत कोणती कार्यवाही करावी.	त्याबाबत हस्तांतरण फी आकारण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. अशा प्रकरणी शर्तभंगाची कार्यवाही करण्यास जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत. वरील बाबीसंदर्भात क्रमांक ३ मध्ये अधिक सविस्तर स्पष्टीकरण करण्यात आले आहे.
७	सदनिका भाडेतत्वावर दिल्यावर आकारावयाच्या अधिमुल्यांची रक्कम कॅलेंडर वर्ष अथवा वित्तीय वर्ष या पैकी कोणत्या वर्षासाठी असावी.	अधिमुल्याची रक्कम भाडेपट्ट्याच्या दिनांकापासून प्रत्यक्ष भाडेपट्ट्याच्या कालावधीपर्यंत आकारण्यात यावी.
८	भाडेतत्वावर / लिह लायसेन्स तत्वावर परवानगी दिलेल्या दिनांकापासून वित्तीय वर्ष किंवा कॅलेंडर वर्षाच्या उर्वरित कालावधीसाठी अधिमुल्यांची रक्कम आकारण्यात यावी.	सदनिका भाडेतत्वावर /लिह लायसेन्स तत्वावर देताना सदस्यांनी पूर्ण विचार करून किमान कालावधीसाठी द्यावयाची आहे. अपवादाने असा करार रद्द झाल्यास त्याची जबाबदारी शासनाची असत नाही.त्यामुळे अधिमुल्याची रक्कम परत करता येणार नाही.
९	भाडेतत्वावर / लिह लायसेन्स तत्वावर झालेला करार रद्द केल्यास उर्वरित कालावधीची अधिमुल्यांची रक्कम परतावा करावी किंवा कसे.	सदनिका भाडेतत्वावर /लिह लायसेन्स तत्वावर देताना सदस्यांनी पूर्ण विचार करून किमान कालावधीसाठी द्यावयाची आहे. अपवादाने असा करार रद्द झाल्यास त्याची जबाबदारी शासनाची असत नाही.त्यामुळे अधिमुल्याची रक्कम परत करता येणार नाही.
१०	सदनिका भाड्याने अथवा लिह लायसेन्स वर दिल्यास तसेच हस्तांतर केल्यास हस्तांतरण मुल्यांच्या ५ टक्के तसेच हस्तांतरण मुल्य भरावे लागेल हे मुल्य सदनिकेच्या चटई क्षेत्रावर आधारीत आहे की विल्टअप एरीयावर आधारीत आहे.	दिनांक ९/७/१९९९ च्या शासन निर्णयातील परि-३ मध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र असा स्पष्ट उल्लेख केलेला आहे. हस्तांतरण फी / अधिमुल्य यामध्ये केंद्र बिंदू सदनिका असून सदनिकेचे क्षेत्र चटई क्षेत्रावरच आधारीत आहे. त्यामुळे हस्तांतरण फी चटई क्षेत्रावर आधारीत आहे.
११	दिनांक ९/७/१९९९ च्या शासन निर्णयातील तरतुदी केल्यापासून लागू होतील.	दिनांक ९/७/१९९९ च्या शासन निर्णयातील परि-१३ मध्यील तरतूद स्पष्ट आहे

सर्व जिल्हाधिकारी यांनी वरीलप्रमाणे कार्यवाही करण्याची दक्षता घ्यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नोंदावाने,



(रमाकान्त अस्मव)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग